

Súd: Okresný súd Rimavská Sobota
Spisová značka: 10C/49/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6924202637
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 09. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Csank
ECLI: ECLI:SK:OSRS:2024:6924202637.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

– 6 – 10C/49/2024

Okresný súd v Rimavskej Sobote sudcom JUDr. Petrom Csankom vo veci sporu žalobcu A. B. C., nar. XX. X. XXXX, r.č. XXXXXX/XXXX, bytom D. XX, zast. Advokácia Györfi s. r. o. IČO: 55132049 so sídlom Tornaľa, Francisciho 271/11 proti žalovaným 1/ E. F., neznámy vlastník, 2/ C. F., neznámy vlastník, všetci zastúpení Slovenským pozemkovým fondom so sídlom Búdkova 36, Bratislava, IČO: 17335345 o žalobe na zrušenie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti takto

rozhodol:

– 4 – 10C/49/2024

I.Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnosti vedenej v katastri nehnuteľností u Okresného úradu Rimavská Sobota, katastrálneho odboru, zapísané na liste vlastníctva číslo XXX pre obec a katastrálne územie D., ako parcela registra „E“, evidovanú na mape určeného operátu ako E KN parc.č. 17, ostatná plocha vo výmere 693 m².

II.Súd do výlučného vlastníctva žalobcu A. B. C., nar. XX. X. XXXX, r.č. XXXXXX/XXXX, bytom D. XX, štátny občan SR prikazuje v celosti nehnuteľnosť vedenú v katastri nehnuteľností u Okresného úradu Rimavská Sobota, katastrálneho odboru, zapísanú na liste vlastníctva číslo XXX pre obec a katastrálne územie D., ako parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu ako E KN parc.č. 17, ostatná plocha vo výmere 693 m².

III.Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému 1/ na náhradu jeho spoluvlastníckeho podielu sumu 687,- Eur, do 15 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu, IBAN: G. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS 10492024.

IV.Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému 2/ na náhradu jeho spoluvlastníckeho podielu sumu 458,- Eur, do 15 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu, IBAN: G. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS 10492024.

V.Žiadna zo strán sporu nemá právo na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

– 4 – 10C/49/2024

1. Žalobca sa svojou žalobou domáhal na žalovanom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam uvedeným vo výrokovvej časti tohto rozsudku. Uvedol, že žalobca a žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti vedenej v katastri nehnuteľností pre okres Rimavská Sobota, k. ú. D. na LV č. XXX ako parcela reg. E KN č. 17 o výmere 693 m², druh pozemku: ostatná plocha (ďalej len „pozemok“) nasledovne: žalobca v spoluvlastníckom podiely 3/8 z celku, žalovaný 1/ v spoluvlastníckom podiely 3/8 z celku a žalovaný 2/ v spoluvlastníckom podiely 1/4 z celku. Pozemok sa nachádza v intraviláne obce Rumince. Žalovaní sú neznámi vlastníci za ktorých s ich podielmi na nehnuteľnosti nakladá a pred súdom koná Slovenský pozemkový fond v súlade s § 34 ods. 3 a ods. 18 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách a v súlade s § 16 ods. 1 písm. b) a ods. 2 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom. Skutočnosť, že žalovaní sú neznámi, s poukazom na § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností vyplýva z evidencie na liste vlastníctva, kde je k ich osobe zapísaný ako správca Slovenský pozemkový fond. Spoluvlastnícky podiel na pozemku žalobca nadobudol kúpnu zmluvou v r. 2022, pričom ho ale reálne užíva celý život, keďže tvorí záhradu rodinného domu vo vlastníctve jeho otca, v ktorom žil od detstva. O pozemok sa spolu s rodičmi a súrodencami stará celý život. Podľa znaleckého posudku č. 13/2024 vyhotoveného znalcom A. H. I. má pozemok hodnotu 1 140,- €. Pozemky sa vo všeobecnosti považujú za veci deliteľné, avšak pozemok, ktorý je predmetom žaloby vzhľadom jeho umiestnenie, tvar, výmeru a spôsob užívania, nie je dobre možné rozdeliť najmä tak, aby vznikli samostatne užívateľné pozemky so zabezpečením prístupu k nim. Preto mal za to, že pozemok je právne nedeliteľný a teda spôsob zrušenia a vysporiadania podielového spoluvlastníctva k nemu jeho reálnym rozdelením nie je možný. Svojou žalobou navrhol prikázať spoluvlastnícke podiely do svojho vlastníctva za primeranú náhradu určenú znaleckým posudkom.

2. Žalovaní zastúpení SPF so žalobou súhlasili.

3. Nakoľko obe strany sporu uviedli, že súhlasia s rozhodnutím veci bez nariadenia pojednávania, súd podľa § 177 ods. 2 písm. b/ a § 219 ods. 3 Civilného sporového poriadku vo veci verejne dňa 17.9.2024 vyhlásil rozsudok.

4. Zo znaleckého posudku znalca Ing. Milana Valigurského vyplýva, že znalec stanovil jednotkovú cenu pozemku registra E KN parc. č. 17 vo výške 2,64 Eur za m².

5. Podľa výpisu z katastra nehnuteľností Okresného úradu Rimavská Sobota, katastrálny odbor sú žalobca spoločne so žalovanými podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva číslo XXX, pre obec a katastrálne územie D..

6. Podľa § 142 OZ ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť a na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výtazok rozdelí podľa podielov. (ods. 1).

Z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výtazku. (ods. 2).

Pri zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozdelením veci môže súd zriadiť vecné bremeno k novovzniknutej nehnuteľnosti v prospech vlastníka inej novovzniknutej nehnuteľnosti. Zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva nemôže byť na ujmu osobám, ktorým patria práva viaznúce na nehnuteľnosti. (ods. 3).

7. Vo všeobecnosti je možné konštatovať, že účelom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je nové konštituovanie hmotnoprávných vzťahov odvíjajúcich sa od spoločnej veci a vyporiadanie doterajších vzťahov. Rozhodnutím súdu podľa § 142 Občianskeho zákonníka sa zakladajú nové hmotnoprávne vzťahy, preto ide o rozhodnutie majúce konštitutívnu povahu. Okrem zistenia okruhu spoluvlastníkov a výšky ich podielov podstatnými otázkami, ktorými sa súd musí zaoberať, je otázka spôsobu vyporiadania spoluvlastníctva pri dodržaní zákonom stanovenej postupnosti spôsobov

vyporiadania. V ustanovení § 142 OZ je zakotvený spôsob zrušenia podielového spoluvlastníctva a to na základe súdneho rozhodnutia. Vzťah medzi zrušením spoluvlastníctva dohodou spoluvlastníkov a rozhodnutím súdu vychádza z uprednostnenia dohody spoluvlastníkov. Ak však k nej nedôjde (nie je rozhodné z akého dôvodu), nastupuje spôsob vyporiadania súdom, ktorého význam spočíva aj v tom, že garantuje zrušenie spoluvlastníctva tam, kde jeho ďalšie fungovanie objektívne nie je možné. Konanie o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva je vždy návrhové a osobou oprávnenou podať návrh je výlučne spoluvlastník, bez ohľadu na veľkosť jeho spoluvlastníckeho podielu. Občiansky zákonník taxatívne vymedzuje možné spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva: a) reálne rozdelenie vecí, b) prikázanie vecí jednému (alebo viacerým) spoluvlastníkom za náhradu, c) predaj vecí a rozdelenie výťažku medzi spoluvlastníkmi podľa ich podielov.

8.V predmetnom spore sa žalobca domáha zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam vedeným na LV č. XXX, pre k.ú. D., nakoľko k jeho zrušeniu a vyporiadaniu nedošlo dohodou. Ak dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva nebola možná, žaloba je podaná dôvodne, pretože žalobcovi nezostáva nič iné, ako obrátiť sa na súd so žalobou o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. V danom prípade sa uplatňuje zásada, že nikto nesmie byť spravodlivo nútený, aby zotrval v spoluvlastníckom zväzku. Preto má súd za to, že žaloba je podaná dôvodne a je dôvodné, aby súd pristúpil k tomu, aby zrušil a následne podľa zákonných zásad vyporiadal podielové spoluvlastníctvo strán sporu. Stranami sporu sú pritom všetci tí, ktorí sú ako podieloví spoluvlastníci zapísaní na liste vlastníctva.

9.Z uvedeného dôvodu súd svojim prvým výrokom rozsudku zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom sporu, a na ktorých vyporiadaní mal žalobca odôvodnený záujem s tým, že súd zistil, že žalobca nemieni zotrvať v spoluvlastníckom vzťahu so žalovaným k týmto nehnuteľnostiam a nevedel sa dohodnúť na zrušení a vyporiadaní tohto podielového spoluvlastníctva a tieto parcely mieni účelne využiť a potrebuje ich.

10.Následne súd pristúpil k tomu, že sa zaoberal vyporiadaním podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam a to podľa spôsobov, ako ich vymenúva Občiansky zákonník: a) reálne rozdelenie vecí, b) prikázanie vecí jednému (alebo viacerým) spoluvlastníkom za náhradu, c) predaj vecí a rozdelenie výťažku medzi spoluvlastníkmi podľa ich podielov.

11.Súd sa prioritne zaoberal vyporiadaním podielového spoluvlastníctva nehnuteľností ich reálnym rozdelením, čím sa doslova myslí reálne rozdelenie každej jednotlivej parcely podľa zásad vyporiadania uvedených v Občianskom zákonníku. Súdom mal za to, že takéto reálne rozdelenie každej parcely nie je dobre možné, nakoľko takýmto reálnym delením každej parcely (v prvom rade podľa zásady veľkosti spoluvlastníckeho podielu podielových spoluvlastníkov) by mohli vzniknúť nepochybne veľmi malé parcely, čo súd pripustiť nemôže. Ich delením na takéto veľmi malé časti by došlo k ich znehodnoteniu a jeho oddelené časti by nemohli slúžiť stanovenému účelu a nebolo by to ani účelné. Okrem toho, takéto skutočne reálne rozdelenie každej jednotlivej parcely by si vyžadovalo vypracovanie geometrického plánu a nikto v konaní vypracovanie takéhoto plánu nenavrhol a ani nežiadal a s takýmto delením za pomoci geometrického plánu by boli spojené zvýšené náklady. Taktiež súd poznamenáva, že reálne rozdelenie nehnuteľností pritom ani jedna zo strán sporu nenavrhol.

12.Vzhľadom na to, že reálne rozdelenie nehnuteľností nebolo dobre možné, pristúpil súd k vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva a to druhým spôsobom - prikázaním vecí jednému (alebo viacerým) spoluvlastníkom za náhradu. V danom prípade sa javilo ako najvhodnejšie riešenie prikázanie parciel do výlučného vlastníctva žalobcu v súlade s jeho žalobou, ktorý má záujem o tieto nehnuteľnosti a aj ich reálne užíva. Pre rozhodnutie sú v danom prípade zakotvené tri kritériá, a to veľkosť spoluvlastníckych podielov, účelné využitie vecí a prípadné násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Možno prihliadať aj na iné skutočnosti, než sú uvedené v zákone (napr. na to, kto a akou mierou sa pričínal o nadobudnutie spoločnej veci, kto ju zveľaďoval, a pod.). Aplikujúc uvedené zásady súd má za to, že je dôvodné, aby prikázal sporné nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobcu. Žalobca s takýmto návrhom súhlasí (sám o to žiada), je solventný na vyplatenie vyporiadacieho podielu, z hľadiska hospodárenia je pre neho účelné aby tieto nehnuteľnosti, ktoré užíva aj v celosti vlastníl. Okrem toho žalovaní nemajú záujem o prikázanie týchto nehnuteľností do svojho vlastníctva a SPF súhlasil s prikázaním nehnuteľností do vlastníctva žalobcu.

13. Prikázanie nehnuteľnosti niektorému zo spoluvlastníkov je nevyhnutne spojené s jeho povinnosťou vyplatiť primeranú náhradu tomu spoluvlastníkovi, ktorý je zo spoluvlastníckeho vzťahu rozhodnutím súdu vylúčený. Súdna prax sa musela vysporiadať s koncepciou primeranej náhrady z pohľadu, akým spôsobom má byť stanovená jej výška. Primeraná náhrada za nehnuteľnosť je jej všeobecná cena v danom mieste v dobe rozhodovania s tým, že túto náhradu súd určí zodpovedajúcim podielom z ceny celej veci, nie cenou, za ktorú by bolo možné predať spoluvlastnícky podiel.

14. Pri určení primeranej náhrady za vyporiadany podiel súd vychádzal z dohody strán sporu vychádzajúcej zo znaleckého posudku a určil, že žalobca je povinný zaplatiť žalovanému 1/ na náhradu jeho spoluvlastníckeho podielu sumu 687,- Eur, do 15 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu, IBAN: G. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS 10492024 a žalobca je povinný zaplatiť žalovanému 2/ na náhradu jeho spoluvlastníckeho podielu sumu 458,- Eur, do 15 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu, IBAN: G. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS 10492024.

19. O náhrade trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 2 C.s.p. tak, že žiadna zo strán sporu nemá právo na ich náhradu. Možno konštatovať, že obe strany sporu vzhľadom na charakter konania boli plne úspešné, nemožno teda ani u jedného z nich hovoriť o ich úspechu či neúspechu. Náhradu trov konania si pritom ani jedna zo strán sporu neuplatnila.

Poučenie:

– 5 –

10C/49/2024

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Banskej Bystrici cestou Okresného súdu Rimavská Sobota.

Podľa § 127 Civilného sporového poriadku ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené,

- b) kto ho robí,
- c) ktorej veci sa týka,
- d) čo sa ním sleduje a
- e) podpis. (ods. 1)

Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcim konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania. (ods. 2).

Podľa § 365 Civilného sporového poriadku odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
 - b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
 - c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
 - d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
 - e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
 - f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
 - g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
 - h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. (ods. 1).
- Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. (ods. 2).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.(ods. 3).

Ak povinní dobrovoľne nesplní, čo im ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.